

# Informações básicas sobre financiamentos do SFH

**Autor: Evori Veiga de Assis**

(Economista, Perito Judicial da Justiça Federal, Especialista em Sistema Financeiro da Habitação-SFH)

Publicado na Edição 13 - 21.07.2006

## Parte 1 - Considerações iniciais

Os contratos de financiamentos habitacionais, desde a origem do SFH, observam “cláusulas-padrão” e, portanto, estão sujeitos a critérios pré-definidos pela legislação, não podendo deixar de atender ao que a lei fixou a cada espaço de tempo e, pois, ao que estava em vigor à época de assinatura do contrato.

São contratos de longa duração e, submetidos aos efeitos dos “Planos Econômicos” do governo federal, estarão sujeitos à consideração, ou não, de vários princípios jurídicos, como, por exemplo, o do “Direito Adquirido”, o da “Proteção”, o da “Boa-Fé”, entre tantos outros.

Entretanto, conhecer alguns dos mecanismos que são responsáveis pela evolução do financiamento já permitirá um melhor controle sobre os procedimentos adotados pelo Agente Financeiro e oportunizará “Revisões” em momento apropriado, de forma correta e legal, ainda na via administrativa.

Os mecanismos mais importantes são Plano de Reajustes, Sistema de Amortização, Política Salarial e Correção Monetária.

A seguir, a definição dos termos mais usuais:

**Prestação (A+J):** É a parte do valor pago mensalmente, apurada na data de assinatura do contrato, por meio da fórmula matemática do sistema de amortização pactuado;

**Juros (J):** É a parte do valor da Prestação (A+J) destinada ao pagamento dos Juros (J) remuneratórios do período decorrido. Seu valor é identificado pela incidência da taxa nominal proporcional mensal sobre o Saldo Devedor remanescente corrigido:  $J = Sld \times iam$ ;

**Amortização (A):** É a parte do valor da Prestação (A+J) que será subtraída mensalmente do Saldo Devedor remanescente, amortizando o capital emprestado. Seu valor é identificado pela

diferença entre o valor da Prestação (A+J) reajustado em relação ao da cota mensal dos Juros (J):  $A = P - J$ ;

Acessórios:

Seguros: "MIP" – Morte e Invalidez Permanente

"DFI" – Danos Físicos do Imóvel

"CI" – Crédito Imobiliário

Taxas de Administração e Cobrança-TAC

Taxas de Cobrança e Administração-TCA

Taxa de Risco de Crédito - TRC

Taxa de Inscrição e Expediente-TIE

FIEL - Fundo para Pagamento de Prestações no Caso de Perda de Renda por Desemprego e Invalidez Temporária

FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais

FUNDHAB – Fundo Habitacional

Encargo mensal: É o valor a ser pago mensalmente pelo mutuário. Corresponde ao somatório da Prestação (A+J) e Acessórios;

Valor financiado: É o valor que será emprestado ao mutuário, servindo de base para apuração da Prestação (A+J) e do Seguro "MIP" e "CI";

Saldo devedor: A partir da assinatura do contrato, o Valor Financiado passa a ser denominado de Saldo Devedor;

Saldo residual: É o valor de Saldo Devedor que se apresentar após o pagamento da última prestação do prazo normal;

Taxa nominal de juros: É a taxa de juros na forma a ser utilizada para o cálculo dos Juros (J) remuneratórios de cada mês;

Taxa efetiva de juros: É a taxa nominal na forma exponencial, identificando o custo total do financiamento.

## Parte 2 - Plano de Reajuste

Todo contrato de financiamento habitacional do SFH deve apresentar um Plano de Reajustes, à exceção dos casos em que o sistema de amortização adotado contratualmente seja o SACRE/CEF, no qual não há previsão de reajustes da Prestação (A+J), mas recálculo periódico, e, pois, não há previsão de Plano de Reajustes.

O Plano de Reajustes adotado contratualmente traz, implicitamente, os critérios a serem observados para os reajustamentos das

prestações e acessórios e para a correção monetária do Saldo Devedor.

Implicitamente, porque no exame da legislação se constata esses critérios de forma explícita, mas, nos contratos, principalmente nos mais antigos, que trazem cláusulas-padrão, observa-se, parcialmente, constando apenas a identificação do tipo do Plano de Reajuste, sem explicitar, totalmente, os critérios que lhes são correspondentes.

É necessário que fique perfeitamente identificado pelo examinador qual o Plano de Reajuste adotado contratualmente e quais os critérios que o mesmo contempla para os reajustes das prestações e acessórios e para a correção do Saldo Devedor, a fim de verificar se estão corretamente observados na redação do contrato e na evolução do financiamento.

Ao longo da existência do SFH, vários Planos de Reajustes foram colocados à opção do mutuário: A, B, C, PES, PCM, PES/CP e PES/PCR.

O Plano "PES", criado em 1969, foi alterado por várias medidas subseqüentes, procurando adequá-lo aos efeitos da Política Econômica a cada momento implantada.

Da mesma forma, o "PES/CP", criado em 1984, foi várias vezes alterado, criando-se novas modalidades, conforme as circunstâncias políticas e econômicas.

Sendo assim, o Plano "PES" e o Plano "PES/CP" apresentam-se em várias modalidades, conforme a época, devendo-se, portanto, verificar, segundo a data de assinatura do contrato, qual a modalidade em vigor e os respectivos critérios de reajustamentos e de correção monetária, os quais deverão ser adotados contratualmente.

### Parte 3 - Sistema de Amortização

Todo contrato de financiamento habitacional do SFH deve fixar um sistema de amortização.

O sistema de amortização é o artifício matemático que fixa por meio de sua fórmula doutrinária (matemática) o regime de capitalização da taxa de juros e, em conseqüência, as proporções das cotas mensais de Amortização (A) e dos Juros (J) remuneratórios, para cada período do prazo de resgate do empréstimo.

Doutrinariamente, o valor da Prestação (A+J), apontado pela fórmula matemática de um sistema de amortização, será fixo para todos os meses do prazo considerado, capaz de pagar integralmente as cotas mensais de Juros (J) remuneratórios e de Amortização (A) do capital emprestado.

As operações da matemática financeira de cômputo de juros, podem observar dois regimes: regime de capitalização simples (cálculo linear) e regime de capitalização composta (cálculo exponencial)

No regime de juros simples, o valor dos juros, apurado a cada período, sempre sobre o mesmo capital, é pago nos mesmos intervalos (Ex.: Mensal, Bimestral, Trimestral, etc).

No regime de capitalização composta, o valor dos juros é incorporado ao capital remanescente e, pois, o cômputo leva em consideração o capital inicial acrescido do valor dos juros de cada período vencido, sendo o pagamento do principal e dos juros apenas ao final do prazo.

Os sistemas de amortização a juros simples são aqueles que, na sua fórmula matemática, as variáveis prazo (n) e taxa (i) de juros são conjugadas linearmente, enquanto nos a juros compostos são conjugadas exponencialmente.

Os sistema de amortização a juros simples são SAC e SACRE.

Os sistemas de amortização a juros compostos são Price, SIMC e Gradiente.

O sistema SAM, que determina a Prestação (A+J) inicial pela média dos valores apurados pelos sistemas Price e SAC, é, pois, um sistema misto.

O Sistema Gauss se diferencia dos demais sistemas pelo fato de que a taxa nominal de juros, ainda que utilizada sob regime de juros simples (linearmente), não é prospectada sobre o prazo normal do financiamento, mas de forma que, como que reduzida, compensando os juros remuneratórios que podem ser auferidos na reaplicação pelo credor dos valores pagos mensalmente pelo devedor.

Note-se que todos os sistemas de amortização são artifícios matemáticos universais, que não contemplam em sua fórmula doutrinária as variáveis "reajuste" ou "correção" monetária, variáveis estas determinadas, porém, pelos Planos de Reajustes do SFH.

O sistema de amortização submetido a efeitos de correção monetária somente mantém a exatidão de suas propriedades matemáticas, caso as parcelas da Prestação (A+J) e do Saldo Devedor sofram sua

incidência na mesma época e com a mesma proporção e, ainda, caso a cota periódica de Amortização (A) seja subtraída do Saldo Devedor remanescente já acrescido deste efeito.

Entretanto, os Planos de Reajustes "PES" e "PES/CP", em suas várias modalidades, prevêm a incidência de reajustes da Prestação (A+J) com índices e épocas diferentes em relação aos determinados à correção monetária do Saldo Devedor, implicando o desvirtuamento do sistema de amortização, com a perda da exatidão de sua propriedade básica: prestação fixa capaz de liquidar os juros e o capital emprestado, no prazo convencionado.

#### Parte 4 - Correção Monetária

A correção monetária de um capital é a reposição de seu valor monetário em um determinado espaço de tempo decorrido, na medida proporcional da inflação, ou deflação, medida no mesmo período.

Os recursos financeiros para as operações de financiamento do SFH têm origem nos depósitos em poupança e/ou no FGTS.

Os recursos financeiros depositados em conta-poupança de pessoas físicas e/ou em FGTS têm a reposição monetária segundo os coeficientes de atualização dos depósitos em poupança.

A partir de 1964, quando instituída a correção monetária dos contratos pela Lei 4.380/64 e por efeito de legislações subseqüentes, as operações de financiamento habitacional do SFH ficaram indexadas à Unidade Padrão de Capital-UPC, com correção do Saldo Devedor no primeiro dia de cada trimestre civil.

Até 28/02/1986, a UPC teve seu valor nominal reajustado trimestralmente, segundo a variação do valor nominal da ORTN, a qual é a referência para correção monetária dos depósitos em Poupança/FGTS no mesmo período.

Em 01/03/86, por força do "Plano Cruzado" (DL. 2.284/86), a UPC deixa de ser apurada; são criados a OTN, como referência de correção monetária mensal dos depósitos em Poupança/FGTS, e o IPC-IBGE, para indexação da OTN e dos salários em geral.

Os contratos de financiamentos assinados após 28/02/1986 têm o Saldo Devedor corrigido mensalmente segundo a variação do valor nominal da OTN.

Apenas para os contratos assinados anteriormente a 28/02/1986, a UPC, recriada pelo Dec. 94.548/87, volta, após o "descongelamento"

do “Plano Cruzado”, a ser referência para a correção trimestral desses contratos.

Em 15/01/89, com o “Plano Verão”, a OTN é extinta, passando o IPC a ser utilizado como referência de atualização monetária dos depósitos em Poupança/FGTS.

Com a extinção da OTN, os Saldos Devedores passaram a ser corrigidos segundo os mesmos coeficientes de atualização destinados aos depósitos em poupança, conforme determinado pelo Dec. 97.548/89.

Em 14/03/1990, com o “Plano Collor”, o IPC dá lugar ao BTN, como referência de atualização monetária dos depósitos em poupança.

Em 01/02/1991, com a Lei 8.177/91, o BTN dá lugar à Taxa Referencial-TR, como referência de atualização montaria dos depósitos em Poupança/FGTS.

Diz-se, tecnicamente, que “reajuste” de um valor monetário é acrescentá-lo da parcial (além ou aquém) inflação/deflação verificada no período decorrido ou, mesmo, na exata proporção da inflação/deflação verificada no período decorrido, enquanto “correção” monetária de um determinado valor é, obrigatoriamente, acrescentá-lo da exata inflação/deflação verificada no período decorrido.

Assim, tecnicamente, nas operações de financiamento habitacional do SFH, quando tratamos de “reajuste” é certo que estamos falando da reposição monetária do valor da Prestação (A+J) e quando tratamos de “correção” é certo que estamos nos referindo à reposição monetária do Saldo Devedor.

Essas definições técnicas auxiliam no correto entendimento da legislação aplicável, como, por exemplo, o texto da Lei 4.380/64, especialmente nos artigos 5º, 6º e 52, que tratam dos reajustes monetários da Prestação e da correção monetária do Saldo Devedor e que, caso desconsiderados esses aspectos técnicos, é fácil equivocar-se na sua interpretação.

## Parte 5 - Política Salarial

O conhecimento dos critérios que foram considerados no estabelecimento da reposição monetária dos salários em geral, desde a época em que foi criado o SFH até os dias de hoje, é importante para o perfeito entendimento dos reajustamentos das prestações e acessórios nas operações de financiamento habitacional.

De uma forma ou de outra, os reajustes das prestações de financiamentos habitacionais do SFH sempre estiveram vinculados à "Equivalência Salarial", ainda que a legislação normativa, por vezes, indique para reajustes da Prestação (A+J) outros índices (UPC), e não os destinados aos reajustes salariais (SM, INPC).

Os reajustes dos salários em geral obedeciam à data de 1º de maio de cada ano como data de referência e daí o porquê de, uma vez observada a carência de 60 dias, os reajustes das prestações e acessórios dos contratos do SFH recaírem, nos primeiros contratos, em 1º de julho.

As Categorias Profissionais mais organizadas utilizavam a variação do valor do Salário Mínimo como referência para o reajustamento dos salários no período de 1940 (Lei 2.162) a 1979.

A partir de 1979 (Lei 6.708), a "Política Salarial" introduziu o regime de revisão semestral dos salários, mediante a fixação de uma proporção do INPC, conforme a faixa de salário, esta dividida em quantidades de Salários Mínimos (até 3 SM; de 3 a 10 SM; e acima de 10 SM), sendo que quanto maior o salário, menor a proporção de reajuste salarial.

Essa metodologia da "Política Salarial" foi aplicada aos salários em geral até o advento do "Plano Cruzado", em 01/03/1986 (DL. 2.184/86), passando a considerar-se em substituição ao INPC o recém-criado IPC e as também recém-definidas, pela "Política Salarial", datas-bases.

De início, a "Política Salarial" definiu que, após o "descongelamento" dos preços e salários, ou seja, a partir de 01/03/1987, as categorias profissionais poderiam repassar aos respectivos salários o chamado "Gatilho" do IPC, que consistia na aplicação da respectiva data-base, do IPC acumulado de até 20%.

Em seguida, com o "Plano Bresser" (DL 2.335), em junho/87, é instituída a URP - Unidade de Referência de Preços, fazendo com que o repasse da inflação (IPC) aos salários se desse a partir de uma média no trimestre anterior.

A partir de janeiro/1989, com o advento do "Plano Verão" (Leis 7.730, 7.739 e 7.777), a inflação é passada aos salários em geral no mês seguinte, denominando-se "Antecipações Mensais", e, a partir de Junho/89, através de "Antecipações Bimestrais" e ou "Antecipações Quadrimestrais".

Em fevereiro de 1991, o IPC é substituído pelo INPC, como referência de reposição monetária dos salários em geral (Lei 8.222), até dezembro/91 e, a partir de janeiro/91, o INPC é substituído pelo IRSM/FAZ (Lei 8.419) até fev/94.

A partir de setembro/93, o repasse da “inflação” passou a se dar mensalmente, através da consideração do IRSM do mês anterior, deduzido de 10%.

Em 1º de março/94, por força da MP 434/94, os salários e preços em geral devem ser convertidos em URVs - Unidades Reais de Valor e, nos meses de março a junho/94, seus valores ficaram indexados monetariamente na mesma proporção da variação do valor nominal da URV, além de possíveis aumentos reais ocorridos.

De 1º de julho/94 até o último dia de junho/95, os salários estiveram sujeitos às variações do IPC-r, como determinado pela “Política Salarial”, e, a partir de 01/07/95, deixou de existir a indicação de índices de reajustes salariais pelo Governo Federal, dando-se início à “Livre Negociação”.

## Parte 6 - Análise Conjunta dos Mecanismos

Os princípios fundamentais dessas operações estão pautados na taxa de juros, no comprometimento de renda e nos limites de reajustes da Prestação (A+J) e na correção monetária do Saldo Devedor.

A taxa máxima de juros ficou primeiramente estabelecida, por Lei, na alínea e do art. 6º da Lei 4.380/64, em juros convencionais de 10% ao ano e, posteriormente, em 12% ao ano, na Lei 8.692/93.

O “comprometimento de renda” passou, efetivamente, a ser considerado como “limite” de reajustes monetários da Prestação (A+J), a partir da edição da Lei 8.004/90, que determina que a relação “prestação/renda”, verificada na assinatura do contrato, não poderá ser ultrapassada em todo o prazo convencionado, e, na Lei 8.692/93, a regra adota a relação “Encargo Mensal/Renda Familiar Bruta”, impondo como limite máximo de comprometimento a ser fixado contratualmente o percentual de 30%.

Os reajustes monetários da Prestação (A+J), historicamente, desde a edição da Lei 4.380/64, que criou o Banco Nacional da Habitação-BNH e o Sistema Financeiro da Habitação-SFH, sempre foram objeto de “limitação”.

Esse fato se deve ao princípio basilar do SFH, no sentido de que o mutuário está “protegido” dos efeitos da inflação, porque a prestação do seu contrato habitacional não será “carregada” de inflação superior à que foi repassada ao seu salário.



De outro lado, o Agente Financeiro também está “protegido”, tendo garantida a reposição do valor monetário do valor do empréstimo concedido, pois o Saldo Devedor estará corrigido segundo os mesmos coeficientes de atualização destinados aos fundos que deram lastro à operação (Poupança/FGTS).

A observância destes princípios basilares, aplicados concomitantemente através dos critérios preceituados pelo Plano de Reajustes, resulta no desvirtuamento do Sistema de Amortização, caracterizado pelas já conhecidas “Amortizações Negativas”.

O FCVS-Fundo de Compensação de Variações Salariais e o CES - Coeficiente de Equiparação Salarial foram instrumentos criados com a finalidade de absorver e minimizar, respectivamente, esse desvirtuamento.

Os índices de “Política Salarial” verificados no período mais recente, entre 01/03/1986 até 30/06/1995, são, a cada data-base, muito próximos ou superiores aos coeficientes de atualização monetária dos depósitos em poupança, acumulados em igual período.

Isto nos faz constatar que a distorção do sistema de amortização se dá, no decorrer do prazo, mais pela defasagem temporal entre a época de reajuste (Prestação) e de correção monetária (Saldo Devedor), do que pelos níveis de inflação indicados (Salários - Prestação) e para a correção (Poupança/FGTS - Saldo Devedor).

Muito embora, com frequência, é verificado, por meio de declarações de empregadores ou de sindicatos das Categorias Profissionais, que os índices de reajustes salariais concedidos são inferiores em relação aos determinados pela Política Salarial, especialmente no caso dos Servidores Públicos.

Aqui cabe ressaltar que o § 2º do art. 9º do Decreto-Lei 2.164/84 estabelece a origem para a obtenção dos índices de variação do salário da Categoria Profissional do Devedor.

Por fim, cabe salientar a não-adequação dos critérios preceituados nos Planos de Reajustes aos sucessivos “Planos Econômicos” do Governo Federal, que promoveram substanciais mudanças na Política Salarial (Prestações) e ou na Política Monetária (Saldos Devedores), seja pela falta de oportunidade ou seja pela incompleta abrangência dos aspectos afetados.

## Parte 7 - O Exame Pericial do Contrato

É fácil a qualquer um, após a leitura dos capítulos anteriores, constatar que o exame de uma operação de financiamento habitacional se trata de um complexo procedimento, envolvendo aspectos de interpretação de vários dispositivos de Lei, normas, regulamentações, sobre matérias diversas (Política Salarial, Monetária, etc).

Atualmente, diante do volume de demandas e de contratos a serem examinados, é possível afirmar que o *expert* incumbido desta atribuição é obrigado, ainda, a dominar o conhecimento para utilização de planilhas eletrônicas e editor de textos, para, com rapidez e precisão, conjugar os dados da operação e as diversas modalidades de cálculos que são solicitadas.

É verdade, também, que não se pode concordar que repetidos “exercícios” de revisões de contratos, mediante a utilização de meios eletrônicos, podem tornar “fácil” o exame de qualquer outro contrato.

Trata-se de operações com elevado teor de particularidades, em relação à época de assinatura, Plano de Reajustes e Sistema de Amortização contratados, com cobertura ou não de FCVS, Categoria Profissional do maior Devedor, etc.

É preciso que o expert, nomeado judicialmente ou indicado por uma das partes, domine a matéria, seja a respeito da legislação à que o contrato está sujeito, de acordo com a época de sua assinatura, seja no que diz respeito aos elementos matemáticos-financeiros que são utilizados na evolução do financiamento ou em relação à informatização desses dados.

Atualmente, faz-se necessário, ainda, para o perfeito exame das condições contratadas e das possíveis alternativas a serem levadas à revisão, que o expert, principalmente na condição de “Assistente Técnico”, conheça os princípios constitucionais, jurídicos e jurisprudenciais que irão lhe capacitar à correta interpretação dos dispositivos de Lei, das normas e regulamentações (Política Salarial, Monetária e Legislação do SFH).

Assim, é notório que o profissional dedicado ao exame de contratos do SFH precisa contemplar não apenas uma habilitação, mas a capacidade que o distinguirá dos que meramente realizam cálculos sistemáticos, repetitivos, sem contribuir para melhor compreensão da matéria técnica pelos Eméritos Julgadores e Procuradores e, conseqüentemente, para com o crescimento do judiciário.

